

PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION MODIFIE

Le programme de construction de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) a été actualisé. La surface de plancher (SDP) totale est d'environ 33 662 m² répartie de la manière suivante :

- 20 560 m² de SDP affectée au logement (comprenant la Résidence pour personnes âgées d'environ 71 logements prévue sur l'îlot 8a),
- 2 830 m² de SDP affectée aux bureaux, commerces et services,
- 10 272 m² de SDP affectée aux équipements publics et d'intérêt collectif,

Il correspond au développement d'une offre diversifiée de logements dans le centre-ville de Pessac, accompagné d'une requalification de la structure commerciale et des équipements publics nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants. Cette redynamisation du centre ville s'est opérée en lien avec le développement de l'offre multimodale mise en place sur le centre de la commune ces dernières années.

Environ 319 logements seront ainsi livrés dans le périmètre de la ZAC.

Les évolutions de la programmation correspondent :

- à l'évolution du programme de l'îlot 8a de la ZAC, l'un des derniers îlots restant à être construit. Les modifications apportées permettent à la fois une augmentation de la part de logements affectée au locatif social conventionné, mais également une diversification de l'offre, avec une ouverture au logement locatif social PLS, initialement absent de la programmation.
- à la réalisation d'un lycée et d'un gymnase privés non prévus initialement, représentant 5 172 m² SHON,
- au recalage des surfaces dédiées aux commerces, revues à la baisse au regard des premières phases de commercialisation de la ZAC (2003 à 2008).

La SDP est ainsi dédiée à 19 % aux logements locatifs sociaux PLUS/PLAI, à 5 % aux logements locatifs sociaux PLS, à 7% aux logements en accession aidée ou sociale et à 69 % aux logements en accession libre.

Programmes restant à réaliser :

- **Programmation sur l'îlot 8a :**

Le programme de construction a été densifié par rapport au programme initial. La suppression de l'équipement public de stationnement initialement prévu sur cet îlot ainsi que les opportunités d'acquisitions foncières adjacentes ont permis d'envisager un projet développant 188 logements (dont 71 appartenant à une Résidence pour Personnes Agées) ainsi que 397 m² de SDP affectée aux bureaux, commerces et services. L'offre de logements sur cet îlot augmente ainsi de 20 logements initialement prévus dans le dossier de réalisation à 188 logements, tandis que la part affectée aux bureaux, commerces et services diminue de 3 000 m² SDP à 397 m². Ce dernier îlot vient ainsi ajuster la programmation initialement prévue, tenant compte de la première phase de réalisation de la ZAC, livrée depuis 2008.

- **Programmation sur l'îlot 6b :**

Le programme immobilier en cours de conception est un projet d'habitat participatif comportant 540 m² de SDP, correspondant à la création de 5 logements (collectif, accession sociale) et 1 local commercial de 40 m².

- **Programme Dulout-Gambetta :**

Un programme immobilier en cours de conception se développera sur deux parcelles dont une seulement est incluse dans le périmètre de la ZAC (parcelle cadastrée BO162). Cet îlot comportera une programmation mixte proposant logements et bureaux.

Les modifications sont détaillées dans les tableaux ci-après, précisant :

- le programme de construction réalisé,
- le programme de construction prévisionnel restant à réaliser,
- le programme global de construction prévisionnel.

Bilan des constructions réalisées :

	INITIAL 2003			RECALE 2017		
Logements	Libre	135	10780	95	7 820	Libre
	PLUS PLAI	20	1600	16	1 396	PLUS PLAI
	PLS			15	1 063	Accession sociale
	sous total logements	155	12380	126	10 279	sous-total logements
Commerces services			1 620		2 233	commerces services
Equipements			5 100		10 272	Equipements
TOTAL REALISE		155	19 100	126	22 784	TOTAL REALISE

Bilan des constructions prévisionnelles restant à réaliser :

	INITIAL 2003			RECALE 2017		
Logements	Libre	20	1 600	113	6 301	Libre
	PLUS PLAI			36	2 470	PLUS PLAI
	PLS			39	1 100	PLS
	accession sociale			5	410	accession sociale
	sous total logements	20	1 600	193	10 281	sous-total logements
Bureaux Commerces services			3 000		597	Bureaux commerces services
TOTAL RESTE A REALISER		20	4 600	193	10 878	TOTAL RESTE A REALISER

Programme de construction global prévisionnel

		INITIAL 2003		RECALE 2017		
Affectation	Nature	Nombre de logements	SHON (m²)	Nombre de logements	SHON/SP (m²)	Nature
Logements	Libre	155	12 380	208	14 121	Libre
	PLUS PLAI	20	1600	52	3 866	PLUS PLAI
	PLS	0	0	54	1 100	PLS
	accession sociale	0	0	5	1 473	accession sociale
	sous total logements	175	13 980	319	20 560	sous-total logements
Commerces services			4 620		2 830	commerces services
Equipements			5 100		10 272	Equipements
TOTAL		175	23 700	319	33 662	TOTAL

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS MODIFIE

Le programme des équipements publics de la ZAC accompagne la recomposition des îlots urbains avec la construction d'équipements de superstructure ainsi qu'une intervention forte sur les espaces publics.

1 / Les équipements publics de superstructure

Les équipements publics de superstructure initialement prévus dans le dossier de création réalisation approuvé en février 2003 ont tous été réalisés, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Pessac, soit :

- La reconstruction du groupe scolaire de 17 classes « Aristide Briand », intégrant 2 classes financées par la ZAC, livré en 2006,
- La crèche, répondant à des besoins élargis de prise en charge des familles, financée à hauteur de 25% par la ZAC, livrée en 2006,
- L'agrandissement de l'espace culturel Jean Eustache, adossé au cinéma existant, livré en 2006 et financé à 100% par la Ville de Pessac.

2 / Les équipements d'infrastructure

La requalification des espaces publics visait à réaliser une desserte du cœur de ville en facilitant l'accessibilité à l'ensemble des équipements, les déplacements et le stationnement. Afin d'accompagner ces objectifs, un meilleur partage de l'espace entre les usagers (piétons, deux-roues, voitures...) a été mis en œuvre afin d'assurer à chacun une sécurité accrue et un vrai confort d'usage.

LES ÉQUIPEMENTS REALISÉS

Les équipements suivants, initialement prévus dans le dossier de création réalisation approuvé en février 2003, ont été réalisés au entre 2003 et 2016 :

Sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur :

- La création de la voie nouvelle au nord de l'îlot 4, nommée rue Jean Monnet
- La création de la voie nouvelle au sud de l'îlot 6, intégrée à la Place « Germaine Tillon »
- La Place attachée à l'îlot 3, appelée « Place de la Liberté »
- La Place attachée à l'îlot 6, appelée Place « Germaine Tillon »

Sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole le 1^{er} janvier 2015 :

- La création de la voie nouvelle à l'ouest de l'îlot 8b, nommée Rue Nelson Mandela
- La création d'un parking à l'angle des rues Roger Cohé et Marcel
- La requalification de la Place de la Vème République, de l'Esplanade Charles de Gaulle, de la Place de l'Eglise
- La requalification des voies existantes suivantes :
 - Rue des poilus
 - Rue Trendel
 - Rue Cohé Sud
 - Rue Lemoine Nord / Sud
 - Rue Dignac (entre ilot 3 et 4)
 - Carrefour Nancel Penard
 - Rue Marcel
 - Rue Gambetta
 - Rue Dulout
 - Voie nouvelle îlot 8 (N. Mandela)
 - Pk Cohé/Marcel
 - Esplanade Charles de Gaulle
 - Place Vème République
 - Place de l'Eglise (Parvis des Droits de l'Homme)
 - Passage sous voie ferrée
- La requalification de la voie suivante, avec adaptation par rapport au dossier initial, compte tenu de l'état des voiries :
 - Rue Pujol Sud, dont uniquement la traversée piétonne a été réalisée en 2016

L'ensemble des réseaux liés à ces infrastructures et nécessaires pour satisfaire aux besoins des opérations le long de ces rues ont été réalisés.

LES ÉQUIPEMENTS À RÉALISER

Les équipements suivants, initialement prévus dans le dossier de création réalisation approuvé en février 2003, seront réalisés suite à la livraison de l'îlot 8a :

- Avenue Jean Jaurès au droit de l'îlot 8 (soit de la rue Chateaubriand à la rue Ducourt) pour un montant prévisionnel de 500 000 € TTC
- Rue Laugaa pour un montant prévisionnel de 500 000 € TTC

Enfin, le carrefour Pujol Pasteur sera réalisé en 2017, pour un montant prévisionnel de 250 000 € TTC.

LES EQUIPEMENTS SUPPRIMES

Les équipements suivants, initialement prévus dans le dossier de création réalisation approuvé en février 2003, **sont supprimés** :

- Poche de stationnement à l'angle des rues Dulout et Gambetta
- Poche de stationnement sur l'îlot 8
- Requalification de la rue Cohé Nord
- Requalification de la rue Pujol Nord
- Requalification de l'avenue Pasteur (sauf carrefour avec la rue Pujol)
- Requalification de l'avenue Jean Jaurès (entre le rue Ducourt et la Place de la Vème République

La suppression de 2 parkings initialement prévus :

Dès 2011, l'évolution des usages en matière de mobilité, notamment en lien avec les équipements livrés dans le centre ville de Pessac (tramway, pôle multimodal) est pressentie. Aussi, une étude stationnement a été lancée afin de mieux cerner les nouvelles pratiques de déplacement et stationnement et d'adapter le projet urbain aux premières réalisations de la ZAC.

La ville de Pessac, la Communauté urbaine de Bordeaux (La Cub), devenue Bordeaux Métropole au 1^{er} janvier 2015, et Aquitanis (aménageur) ont donc engagé des réflexions aboutissant d'une part, à l'adaptation du programme de construction, mais également du programme des équipements publics, plus compatibles aux pratiques actuelles et aux besoins des usagers de la ZAC « Centre-Ville » de Pessac.

En effet, les conclusions de l'étude stationnement ont révélé qu'un travail sur la gestion du stationnement était à mener (zones de stationnement sur durée limitée par exemple) afin de mieux réguler l'offre et d'apporter une réponse adaptée aux besoins des différents usagers (résidents, usagers transports en commun ou des commerces...). Cette étude a conclu qu'aucune pénurie de stationnement n'était constatée et a préconisé des pistes d'amélioration afin de mieux guider les usagers vers l'offre proposée, en perfectionnant notamment les signalétiques des parkings.

Afin de mieux répondre aux attentes des usagers, notamment des commerces, une période de gratuité d'une heure a été mise en place dans le parking souterrain du centre ville.

Par conséquent, les deux poches de stationnement public prévues pour l'un, à l'angle des rues Dulout et Gambetta, et pour l'autre, sur l'îlot 8, se sont révélées non indispensables.

La suppression de la requalification du nord de la rue Cohé et du nord de la rue Pujol :

Au regard de la configuration et de l'état des infrastructures, et ce après la livraison des îlots adjacents dont les phases chantier auraient été susceptibles d'impacter la qualité des voies, il est décidé d'annuler la requalification des deux portions de voiries précitées, devenue non indispensable au fonctionnement du centre ville.

MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT MODIFIEES

Le Bilan de la ZAC est actualisé au regard :

- des réalisations effectives du programme de construction et des équipements publics,
- des modifications apportées au programme de construction, concernant les îlots non réalisés,
- des modifications apportées au programme des équipements.

Sont ci-après présentés les bilans prévisionnels de financement statiques et dynamiques de la ZAC.

BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE DE LA ZAC PESSAC CENTRE

DEPENSES		€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
1- Études de définition et de suivide l'opération	445 770	87 196	532 967	1- Cessions	8 246 400	1 505 457	9 751 857	
				1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	470 194	25 860	496 054	
2- Frais d'acquisition et de libération des sols	14 498 182	163 589	14 661 771	1-2. PLS	222 200	15 554	237 754	
				1-3. Accession aidée	304 984	22 129	327 113	
2.1- Acquisitions foncières				1-4. Accession libre	4 695 314	1 200 005	5 895 319	
- acquisition CUB	1 288 027	5 807	1 293 834	1-5. Commerces et services	692 036	126 081	818 117	
- acquisition Commune	587 144	-	587 144	1-6. Programmes tertiaires	60 000	12 000	72 000	
- acquisitions aux tiers	11 149 668	137 518	11 287 187	1-7. Cessions diverses	1 801 672	103 828	1 905 500	
2.2- Frais	559 731	1 003	560 733	2-Participation constructeurs	155 165	-	155 165	
2.3- Libération des terrains	913 612	19 260	932 873	(le cas échéant pour les terrains non maîtrisés par l'aménageur)				
3 - Frais d'aménagement	1 486 891	291 437	1 778 328					
3.1.- Études liées aux travaux (dont maîtrise d'œuvre)	70 927	13 902	84 829					
				3- Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (< 50%)				
3.2.- Travaux et aléas	1 414 740	277 290	1 692 030					
3.3.- Autres frais	1 224	245	1 469					
4- Participation équip. publics	1 341 312	-	1 341 312	4- Subventions				
4.1. Participation aux équipements scolaires propres à l'opération	1 169 471		1 169 471	5- Participation communautaire éventuelle au titre de :	8 195 538		8 195 538	
4.2 Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage CUB (VRD)								
4.3. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville	171 841	-	171 841	5-1. participation globale	7 026 067		7 026 067	
5 - Honoraires concession	1 052 612	206 232	1 258 843	5-2. équipements scolaires	1 169 471		1 169 471	
6 - Frais de communication	145 295	28 396	173 691					
				6- Participation communale	1 250 000		1 250 000	
7- Frais divers	429 477	970 258	1 399 734				-	
frais divers	333 859	13 766	347 625					
TVA encaissée / reversée	-	956 492	956 492	7 - Autres recettes	1 552 436	241 650	1 794 086	
TVA non récupéré par l'aménageur	95 617		95 617					
						-	-	
TOTAL DEPENSES BILAN ZAC	19 399 539	1 747 107	21 146 646	TOTAL RECETTES BILAN ZAC	19 399 539	1 747 107	21 146 646	

BILAN PREVISIONNEL ECHELONNE ACTUALISE DE LA ZAC PESSAC CENTRE

		bilan global			au 31 décembre 2016	2017	2018
DEPENSES		€ HT	TVA	€ TTC	€ TTC	€ TTC	€ TTC
1- Etudes de définition et de suivi de l'opération		445 770	87 196	532 967	532 967		
2- Frais d'acquisition et de libération des sols		14 498 182	163 589	14 661 771	14 299 078		
	2.1- Acquisitions foncières						
	- acquisition CUB	1 288 027	5 807	1 293 834	1 293 834		
	- acquisition Commune	587 144	-	587 144	587 144		
	- acquisitions aux tiers	11 149 668	137 518	11 287 187	11 189 091	98 096	
	2.2- Frais	559 731	1 003	560 733	296 136	264 597	
	2.3- Libération des terrains	913 612	19 260	932 873	932 873		
3 - Frais d'aménagement		1 486 891	291 437	1 778 328	1 778 328		
	3.1.- Études liées aux travaux (dont maîtrise d'œuvre)	70 927	13 902	84 829	84 829		
	3.2.- Travaux et aléas	1 414 740	277 290	1 692 030	1 692 030		
	3.3.- Autres frais	1 224	245	1 469	1 469		
4- Participation équip. publics		1 341 312	-	1 341 312	1 341 312		
	4.1. Participation aux équipements scolaires propres à l'opération	1 169 471		1 169 471	1 169 471		
	4.2 Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage CUB (VRD)						
	4.3. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville	171 841	-	171 841	171 841		
5 - Honoraires concession		1 052 612	206 232	1 258 843	1 258 843		
6 - Frais de communication		145 295	28 396	173 691	173 691		
7- Frais divers		429 477	970 258	1 399 734	1 399 734		
	frais divers	333 859	13 766	347 625	347 625		
	TVA encaissée / reversée	-	956 492	956 492	956 492		
	TVA non récupéré par l'aménageur	95 617		95 617	95 617		
TOTAL DEPENSES BILAN ZAC		19 399 539	1 747 107	21 146 646	20 783 953	362 693	
RECETTES		€ HT	TVA	€ TTC	€ TTC	€ TTC	€ TTC
1- Cessions		8 246 400	1 505 457	9 751 857	5 939 501		
	1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	470 194	25 860	496 054	131 235		364 819
	1-2. PLS	222 200	15 554	237 754	-		237 754
	1-3. Accession aidée	304 984	22 129	327 113	225 753		101 360
	1-4. Accession libre	4 695 314	1 200 005	5 895 319	2 977 996		2 917 323
	1-5. Commerces et services	692 036	126 081	818 117	699 017		119 100
	1-6. Programmes tertiaires	60 000	12 000	72 000	-		72 000
	1-7. Cessions diverses	1 801 672	103 828	1 905 500	1 905 500		
2-Participation constructeurs		155 165	-	155 165	114 430	40 735	
	(le cas échéant pour les terrains non maîtrisés par l'aménageur)						
3- Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (< 50%)							
4- Subventions							
5- Participation communautaire au titre de:		8 195 538		8 195 538	7 020 048		
	5-1. participation globale	7 026 067		7 026 067	5 850 577		1 175 490
	5-2. équipements scolaires	1 169 471		1 169 471	1 169 471		
6- Participation communale		1 250 000		1 250 000	1 250 000		
7 - Autres recettes		1 552 436	241 650	1 794 086	1 794 086		
			-	-	-		
TOTAL RECETTES BILAN ZAC		19 399 539	1 747 107	21 146 646	16 118 065	40 735	4 987 846

MODE DE REALISATION MODIFIE

Par délibération n°2013/0912 du 20 décembre 2013, le Conseil de Communauté a décidé de résilier la convention publique d'aménagement signée le 11 mars 2003 entre la Communauté urbaine de Bordeaux et Aquitanis pour la réalisation de la Zone d'aménagement concertée (ZAC) de Pessac centre ville et a approuvé la reprise en régie directe de la réalisation de cette ZAC à compter du 1^{er} janvier 2014.